

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 197.836 van 16 november 2009
in de zaak A. 155.687/X-12.053.**

In zake: Huseyin KART
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Swennen
kantoor houdend te 3580 BERINGEN
Scheigoorstraat 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
vertegenwoordigd door de Brusselse Hoofdstedelijk Regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Coenraets
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Ter Kamerenlaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 16 september 2004, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 juli 2004, waarin het op 22 november 2002 door de heer Kart ingesteld beroep tegen de beslissing van het stedenbouwkundig college van 25 oktober 2002, waarbij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt voor het goed, gelegen Koninklijke Sinte Mariastraat 23-25 in 1030 Schaarbeek, niet wordt ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning derhalve wordt geweigerd”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 29 mei 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sam Verbeke, die loco advocaat Jan Swennen verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Christophe Lepinois, die loco advocaat Philippe Coenraets verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 2 september 1997 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schaarbeek aan de verzoeker een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van enkele bijgebouwen, voor het bouwen en voor het verbouwen van de bestaande gebouwen, op een perceel gelegen te Schaarbeek, Koninklijke Sinte-Mariastraat, kadastraal bekend sectie E, nrs. 257/d3 en 257/k3.

4. Volgens het gewestplan van de Brusselse agglomeratie, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 november 1979, zijn de percelen gelegen in woongebied met cultureel, historisch en/of esthetisch belang.

Volgens het gewestelijk ontwikkelingsplan, vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 maart 1995, zijn de percelen gelegen binnen een “perimeter voor herontplooiing van de woongelegenheid en van de onderneming” en binnen een “perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en aan de rand van een structurerende ruimte”.

5. Op 6 november 1998 worden, lastens de verzoeker, bij proces-verbaal enkele bouw misdrijven vastgesteld.

6. Daarop vraagt de verzoeker op 3 juni 1999 (datum van het ontvangstbewijs) aan het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en renoveren van de voormelde gebouwen aan de Koninklijke Sinte-Mariastraat.

7. Op 15 mei 2000 brengt de overlegcommissie een ongunstig advies uit omtrent de aanvraag van de verzoeker, onder meer omdat de aanvraag niet voldoet aan de door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening gestelde woonbaarheidsnormen voor woningen.

De gemachtigde ambtenaar brengt op 10 juli 2000, onder meer om dezelfde reden, eveneens een ongunstig advies uit.

8. Daarop weigert het college van burgemeester en schepenen bij beslissing van 18 juli 2000 de gevraagde vergunning. Tegen deze weigeringsbeslissing wordt door de verzoeker beroep ingesteld bij het Stedenbouwkundig College.

9. Op 25 oktober 2002 weigert het Stedenbouwkundig College de gevraagde vergunning omdat de verzoeker niet is ingegaan op de herhaalde vraag van dit college om de brandweer te verzoeken na te gaan of de reeds uitgevoerde inrichtingswerken beantwoorden aan de vigerende normen inzake brandveiligheid.

Tegen deze weigeringsbeslissing stelt de verzoeker beroep in bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

10. Bij het bestreden besluit van 8 juli 2004 beslist de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het beroep van de verzoeker niet in te willigen en de vergunning te weigeren.

IV. Onderzoek van de middelen

Enig middel

Standpunt van de partijen

11. In het enig middel voert de verzoeker de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 138 van de Brusselse

Ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het vertrouwensbeginsel.

De verzoeker stelt dat “op essentiële punten (...) er in feite een onjuiste motivering (wordt) gegeven”. In de eerste plaats stelt hij dat het “een belangrijk foutief uitgangspunt van de tegenpartij is dat de panden in oppervlakte zouden worden uitgebreid”. Daarnaast betwist de verzoeker dat “er een handelszaak zou opgericht worden van 795 m² waardoor het project niet conform voorschrift 2.3 van het gewestelijk bestemmingsplan zou zijn”. In dit verband stelt de verzoeker dat de oppervlakte van de kelderruimte, de lift, de traphal en de vitrines niet tot de netto-vloeroppervlakte van de handelszaak mogen worden gerekend.

Voorts stelt de verzoeker dat ten onrechte geen toepassing werd gemaakt van artikel 0.9 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan.

Tot slot stelt de verzoeker nog dat het “onjuist (is) dat de geplande woningen de bepalingen van titel II van de (gewestelijke) stedenbouwkundige verordening niet zouden naleven wat betreft artikel 3 § 1, 3/ en 4/ en artikel 8 lid 4 en artikel 11, 1/” en dat “een eenvoudig plaatsbezoek (...) het tegendeel (kan) bewijzen”. Nog volgens de verzoeker moet, “aangezien het in casu om vernieuwbouw gaat (...) ook rekening gehouden worden met de bestaande constructies en de vergunning die in 1997 werd afgeleverd”.

12. De verwerende partij repliceert dat de verzoeker bij de berekening van de oppervlakte van zijn handelszaak de noties “handelszaak” en “vloeroppervlakte”, zoals gedefinieerd in de verklaring van de voornaamste in stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen, gevoegd bij het besluit van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan, miskent en dat de toegelaten oppervlakte wel degelijk werd overschreden.

Aangaande het niet toepassen van artikel 0.9 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan, stelt de verwerende partij dat het voormelde artikel betrekking heeft op “bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft of, bij ontstentenis van zo’n vergunning, waarvan het geoorloofd gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van het plan”, dat “voor zover enkel de gelijkvloerse verdiepingen van de twee panden voor handel bestemd waren, elk met een oppervlakte van minder dan 300 m², (...) de bestaande situatie conform (was) met het voorschrift 2.3 van het (gewestelijk bestemmingsplan)” en dat diens gevolg “het (voormelde) voorschrift 0.9 niet van toepassing (kon) zijn”.

Met betrekking tot de overeenstemming van de aanvraag met artikel 3, § 1, 3/ en 4/, artikel 8, lid 4 en artikel 11, 1/ van Titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voert de verwerende partij aan dat “de werken niet in overeenstemming met de vergunning van 1997 (werden) uitgevoerd” en dat dientengevolge, overeenkomstig artikel 101, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO), de vergunning was vervallen en dat zij er derhalve geen rekening mee diende te houden.

In dit verband werpt de verwerende partij nog op dat de bevoegde overheid zich hoofdzakelijk op het aanvraagdossier en op de door de aanvrager geproduceerde plannen moet steunen om de juiste strekking van het project in te schatten. Uit de gegevens die in de door de verzoeker geproduceerde plannen zijn aangegeven blijkt volgens de verwerende partij dat het project niet conform was met de voornoemde bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

13. In zijn memorie van wederantwoord betwist de verzoeker dat de vergunning van 2 september 1997 vervallen zou zijn, vermits het voornoemde artikel 101, § 1 BWRO betrekking heeft op de uitvoeringstermijn van de werken en de conformiteit van de werken met de vergunning derhalve niets ter zake doet.

Daarnaast herhaalt de verzoeker dat “de motivering (...) niet afdoende (is) vermits zij uitgaat van de verkeerde feitelijke en juridische premisse dat de panden in oppervlakte worden uitgebreid”.

Voorts betwist de verzoeker de door de verwerende partij gehanteerde definities. De verzoeker voert hiertoe eveneens de verklaring aan van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen, gevoegd bij het besluit van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan. Volgens de verzoeker mogen bij de berekening van de vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken de “ruimtes met een vrije hoogte van minder dan 2,20 m” en “kelders en opslagplaatsen gelegen onder het terreinniveau” niet in aanmerking worden genomen. Daarnaast stelt hij nog dat voor de toepassing van artikel 2.3 van het gewestelijk bestemmingsplan “enkel de vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken” in aanmerking mag worden genomen, zodat “de vloeroppervlakte van de handelszaak i.c. niet meer bedraagt dan 300 m², zodat artikel 2.3 (van het gewestelijk bestemmingsplan) niet werd geschonden”.

14. In zijn laatste memorie volhardt de verzoeker in zijn verzoekschrift en in zijn memorie van wederantwoord.

Beoordeling

15. De motivering van de bestreden beslissing luidt onder meer:

“Overwegende dat de geplande woningen (...) de bepalingen van Titel II van de GSV niet na(leven) op de volgende punten:

- artikel 3, § 1, 3/: vanaf de 3de verdieping bereiken de gecumuleerde oppervlakten van de leefruimten en van de keukens geen 28 m²;
- artikel 3, § 1, 4/: vanaf de 3de verdieping bereikt de oppervlakte van de belangrijkste slaapkamer geen 14 m²;
- artikel 8, 4de lid: sommige wc's geven rechtstreeks uit op de keuken;
- artikel 11, 1/: de verlichte oppervlakte van de leefruimten op de 1ste en 2de verdieping bedraagt geen 1/5 van de oppervlakte van die ruimten.

(...)

Overwegende dat de geplande woningen niet de door Titel II van de GSV vereiste minimumvoorwaarden inzake bewoonbaarheid bieden; (...).”

16. De voormelde bepalingen van de destijds van kracht zijnde gewestelijke stedenbouwkundige verordening luiden als volgt:

- artikel 3, § 1:

“Voor elke nieuwe woning bedraagt de netto-minimumvloeroppervlakte:

(...)

3/ indien de keuken opgenomen is in het hoofdvertrek beslaat dit laatste 28 m²,

4/ 14 m² voor de grootste slaapkamer en 9 m² voor de andere (...).”

- artikel 8, vierde lid:

“Het vertrek waarin de WC zich bevindt, mag niet rechtstreeks uitgeven op het salon, de eetkamer of de keuken (...).”

- artikel 11:

“De verlichte netto-oppervlakte bedraagt minstens:

1/ 1/5 van de vloeroppervlakte voor bewoonbare lokalen (...).”

17. In zijn verzoekschrift stelt de verzoeker dat een “eenvoudig plaatsbezoek” kan aantonen dat aan de bewoonbaarheidsnormen van Titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening is voldaan.

Met de verwerende partij dient evenwel te worden gesteld dat bij de beoordeling van de conformiteit van een bouwaanvraag met een vigerende

stedenbouwkundige verordening, de vergunningverlenende overheid enkel rekening dient te houden met de ingediende plannen en dat, wanneer de bouwaanvraag betrekking heeft op reeds (gedeeltelijk) uitgevoerde werken, de ingediende plannen moeten overeenstemmen met hetgeen reeds werd uitgevoerd.

Uit de verwijzing van de verzoeker naar een “eenvoudig plaatsbezoek” blijkt dat de (gedeeltelijk) uitgevoerde werken niet conform zijn aan de plannen, behorend bij de aanvraag. Deze vaststelling wordt bovendien bevestigd door de ontstentenis van enige dupliek vanwege de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord op hetgeen de verwerende partij te dezen in haar memorie van antwoord heeft aangevoerd.

In de gegeven omstandigheden dient dan ook te worden vastgesteld dat, op grond van wat de verzoeker in zijn verzoekschrift doet gelden, niet kan worden besloten tot de feitelijke noch tot de juridische onjuistheid van het (in punt 15) voormelde weigeringsmotief.

Evenmin kan er sprake zijn van een miskennis van de ingeroepen beginselen.

18. Vermits het voormelde weigeringsmotief volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te verantwoorden, zijn de overige weigeringsmotieven van het bestreden besluit die in het middel worden bekritiseerd, overtollige motieven. Kritiek op een overtollig motief kan niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit leiden.

Het enig middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zestien november 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens